

TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza



PROCEDURA ESECUTIVA n. 106/2020
G.E. Dott. Giorgio Previte

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Il tecnico: Arch. Federica Berlingieri



Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



INDICE:

- A) **Premessa ed attività preliminari di verifica- Indicazione sintetica dei quesiti**
- B) **Cronistoria delle principali operazioni di consulenza**
- C) **Risposta ai quesiti contenuti nel mandato**
- D) **Stima dei canoni di locazione dei locali commerciali e di deposito occupati**
- E) **Conclusioni**

ELENCO ALLEGATI:

- 1) **Certificazione Notarile sostitutiva (All. 1);**
- 2) **Documentazione catastale (All. 2):**
 - **Visure catastali storiche e complete ed Elenco Subalterni;**
 - **Elaborato planimetrico del fabbricato;**
 - **Planimetrie di u.i.u. relative ai subalterni;**
- 3) **Documentazione fornita dal Comune di Rende–Ufficio Urbanistica/Archivio (All.3):**
 - **Autorizzazioni edilizie dell'immobile (concessioni, varianti, agibilità);**
 - **Elaborati grafici di progetto;**
 - **Scheda di inquadramento urbanistico – indici edilizi;**
- 4) **Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate (All. 4):**
 - **Attestato di ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria e contratto di locazione;**
- 5) **Documentazione fotografica dell'immobile (All. 5)**
- 6) **Elaborati grafici: rilievo dell'immobile – planimetria dei locali (All. 6)**
- 7) **Documentazione relativa ad indagini di mercato:**
 - **pubblicazione dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate: quotazioni immobiliari relative al 1° semestre 2020 (All. 7);**
- 8) **Verbali di sopralluogo redatti dal custode giudiziario (All. 8);**
- 9) **Foglio riassuntivo: dati per l'ordinanza di vendita (All. 9);**
- 10) **Perizia nomi oscurati pubblicazione internet.**

A) PREMESSA ED ATTIVITA' PRELIMINARI DI VERIFICA - INDICAZIONE SINTETICA DEI QUESITI

La sottoscritta **arch. Federica Berlingieri**, nata a Cosenza il 04-02-1982, residente in Cosenza, via P. Rossi snc, C.F. BRLFRC82B44D086T, regolarmente abilitata alla progettazione, iscritta all'albo professionale degli Architetti della provincia di Cosenza con il n°1581, con studio in Bisignano, via Trieste n°22, iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con il n°4528, **nominata Consulente Tecnico di Ufficio dal Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Giorgio Previte**, nell'ambito della **procedura esecutiva n. R.G. 106/2020** avente quali parti:

- **Creditore procedente:** [REDACTED]
- **Debitore:** [REDACTED]

Avendo prestato **giuramento di rito, in via telematica, in data 25-03-2021**, per l'incarico assegnatomi, presenta di seguito la perizia tecnica di stima volta alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento ai fini del suo inserimento nell'ordinanza di vendita.

ATTIVITA' PRELIMINARI DI VERIFICA:

Nella perizia richiesta il G. E. ha posto alla scrivente l'elenco dei quesiti con **preliminare e particolare verifica de:**

- **condizioni ostative alla vendita: verificate e non riscontrate.**
- **completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ: completa con deposito di certificazione sostitutiva notarile**, risalente ad atto la cui trascrizione è avvenuta in data antecedente di almeno venti anni dalla data del pignoramento.
- **estratti catastali degli immobili sottoposti a procedura esecutiva: presenti in parte. Si è provveduto al reperimento degli estratti catastali storici aggiornati e di ulteriore documentazione catastale necessaria.**
- **stato civile del debitore: completo con deposito dello stato di famiglia con cittadinanza, nascita e residenza.**

Effettuata tale verifica, si è quindi proceduto a reperire la documentazione necessaria e mancante per redigere la perizia rispondendo ai quesiti, come da schema già in uso presso questo Tribunale, così come di seguito sinteticamente elencati:

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

1. verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ;
2. elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
3. acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica;
4. identificazione del bene, descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano;
5. verifica conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
6. eventuali difformità e necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale;
7. indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. verifica della conformità dell'immobile alle autorizzazioni edilizie esistenti e verifica esistenza dichiarazione di agibilità;
9. indicazione dell'eventuale divisione in lotti del bene pignorato;
10. formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento *pro quota*;
11. accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
12. eventuale acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indicazione di eventuali vincoli, diritti demaniali o usi civici, oneri condominiali;
- 13.bis indicazione di eventuali spese condominiali fisse o di gestione;
14. determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;
15. foglio riassuntivo - descrizione sintetica dei lotti per l'ordinanza di vendita.

C) **CRONISTORIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI DI CONSULENZA**

- **In data 12/04/2021 mi recai presso l'immobile pignorato, insieme al custode avv. A. Bedini per effettuare il primo accesso. In quell'occasione mi limitai ad effettuare un'ispezione generale sommaria ed una prima ricognizione fotografica, attendendomi alle istruzioni del G.E. che mi indicavano di non procedere con ulteriori operazioni peritali, in attesa dell'udienza del 08/06/2021. D'altronde non mi fu consentito l'accesso al livello primo, adibito ad abitazione, ed al sottotetto. Pertanto, si riteneva che sarebbe stato necessario, sin da allora, anche in considerazione dell'ampiezza e del numero dei locali interessati dalla procedura, effettuare un successivo e più accurato sopralluogo, così come riportato nel verbale redatto a cura dell'avv. Bedini e da me sottoscritto.**

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

Ad ogni modo, Lo stesso giorno, effettuai il sopralluogo della zona in cui è situato il fabbricato, ai fini della determinazione del valore di stima, in relazione al contesto urbano e di tutte le condizioni al contorno quali elementi da doversi tenere in considerazione nel giudizio di stima.

- In data 09/07/-2021 protocollai istanza a mezzo posta elettronica certificata all'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Registro atti privati - Anagrafe tributaria per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore e relativi agli immobili pignorati. In data 19/07/2021 ricevetti esito della ricerca effettuata sul Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria (v. All. 4);

- In data 09/07/2021 feci istanza di accesso agli atti, a mezzo pec, all'Ufficio Protocollo del Comune di Rende, indirizzando richiesta all'Ufficio Tecnico-Archivio per prendere appuntamento e richiedere gli estremi dei titoli abilitativi edilizi concessi, eventuali vincoli, agibilità, planimetrie del fabbricato e dei locali di deposito ecc.; (All. 3). In data 14/07/2021, inviai nuova pec sollecitando urgentemente un appuntamento, vista la data stabilita dal G.E. per l'udienza e la tempistica stringente per il nuovo sopralluogo (da potersi effettuare solo previa verifica di quanto depositato presso gli Uffici Comunali) ed il deposito della perizia. Il giorno 20-07-2021, ottenuto l'appuntamento, mi recai presso l'Ufficio tecnico urbanistica di Rende per prendere visione e chiedere copia delle documentazioni richieste: tuttavia, riscontrando una documentazione stranamente esigua ed incongruente rispetto allo stato dei luoghi ed alle attività commerciali esistenti all'interno dell'immobile, chiesi che venissero fatte più approfondite ricerche di archivio. Effettivamente, nei giorni seguenti, fu trovata ulteriore documentazione a riguardo e mi recai nuovamente presso l'ufficio tecnico in data 28/07/2021. Solo in data 09/08/2021 mi fu inviata copia digitale della documentazione richiesta (v. All. 3a, 3b, 3c).

- In data 10/08/2021, recepita la documentazione necessaria, fu possibile concordata con il custode la nuova data per il sopralluogo, stabilita per il giorno 07/09/2021 e ne fu inviata comunicazione formale a tutte le parti.

- In data 07/09/2021 mi recai presso l'immobile pignorato insieme al custode, Avv. Adele Bedini ed effettuai quindi l'ispezione generale e particolareggiata di tutti i locali,

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

procedendo alle operazioni di **rilievo metrico e fotografico dell'immobile**. (Si veda verbale di sopralluogo). A questa operazione è poi seguita la fase di **rielaborazione dei dati e restituzione grafica del rilievo e dello stato dei luoghi** (v. All. 6).

D) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ;

E' stata, in primo luogo, verificata la completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., facente parte del fascicolo. **Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari, recante data 6 novembre 2020 a rogito del notaio [REDACTED] con sede in Perugia (v. All. 1).**

Quesito n. 2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

Si rimanda all'allegata certificazione notarile (All. 1).

Quesito n. 3 Acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

In mancanza del deposito da parte del creditore della documentazione necessaria aggiornata, come già indicato nel paragrafo B) si è quindi proceduto **all'acquisizione delle risultanze catastali, visure e mappe, delle planimetrie e dei certificati** necessari alla corretta identificazione dei beni ed allo svolgimento della perizia, presso uffici del Comune e gli archivi informatici del Catasto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali aggiornati per tutti i locali: Visura catastale completa e storica; Planimetria di tutte le u.i.u.; Elaborato planimetrico; Elenco subalterni (Allegati 1a, 1b, 1c, 1d).

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Rende i seguenti documenti: estremi dei titoli abilitativi edilizi riferiti agli immobili tra cui Concessione Edilizia e successive Concessioni in Variante; Concessioni per Cambi di destinazione d'uso; Abitabilità e Agibilità; Elaborati grafici del progetto depositato; autorizzazione del Genio Civile e autorizzazioni VVF (All. 3a, 3b, 3c).

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

Quesito n. 4 Identificazione del bene, descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano;

I beni pignorati si trovano nel Comune di Rende _fraz. Saporito_ (Cs), in via Giorgio De Chirico snc. Il fabbricato si trova precisamente all'incrocio tra le vie De Chirico e Ligabue.

Si tratta di un edificio isolato a destinazione mista commerciale-residenziale, con corte di pertinenza comune ed accessi indipendenti alle diverse unità che lo compongono. L'immobile è catastalmente individuato al NCEU del Comune di Rende al Foglio 49, Particella 1 ed è suddiviso in sette differenti subalterni, corrispondenti a:

- vano scala: Sub. 1_ bene comune non censibile;
- appartamento per abitazione: Sub. 4_ Cat. A7_ piano primo;
- vano sottotetto: Sub. 5_ Cat. C2_ piano secondo-sottotetto;
- negozio: Sub. 6_ Cat. C1_ piano sottostrada;
- corte: Sub. 7_ bene comune non censibile;
- deposito: Sub. 8_ Cat. C2_ piano sottostrada;
- magazzino: Sub. 9_ Cat. C2_ piano terra.

All'interno del locale Sub. 9, ubicato al piano terra, si segnala la presenza di un'attività di supermercato-vendita di prodotti alimentari, pur essendo il locale catastalmente destinato a magazzino/deposito e come tale identificato anche presso gli uffici comunali.

All'interno del locale Sub. 6 è invece organizzata attività di deposito, esposizione di piante e prodotti casalinghi.

Si descrive innanzitutto il fabbricato nei suoi aspetti generali:

Il fabbricato è stato realizzato tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90. Nasce con previsione di una destinazione mista residenziale e artigianale. Ha una pianta quadrangolare, con i balconi del primo livello in aggetto. Come già detto, l'immobile è costituito da un livello interrato-sottostrada, un piano terreno, un primo piano ed un secondo piano-sottotetto. Tutto intorno al fabbricato si trova una corte, articolata su differenti livelli, racchiusa da una recinzione metallica con due cancelli di accesso principali carrabili ed uno pedonale. Una scala esterna collega i livelli terra ed interrato; una scala interna collega i piani primo e



Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



secondo dell'edificio. La tipologia costruttivo-strutturale del fabbricato è costituita da una struttura a telaio in calcestruzzo armato. Le tamponature sono in laterizio. I solai sono del tipo latero-cementizio. Le finiture esterne sono in intonaco. La copertura è realizzata con una falda a doppio spiovente. **Gli ambienti interni si presentano in normali condizioni d'uso, mentre gli esterni sono, in più parti, degradati: i solai dei terrazzi presentano l'intonaco in parte distaccato con i ferri e le pignatte a vista. Allo stesso modo l'intradosso dei solai di copertura, per cui si rendono necessarie urgenti opere di manutenzione e ripristino.**

Si descrivono di seguito le singole unità immobiliari:

– **appartamento per abitazione: Sub. 4 _ Cat. A7_ piano primo:**

L'appartamento è composto di ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere, un bagno completo, un bagno di servizio-lavanderia ed un vano ripostiglio cieco. Tutti gli ambienti principali affacciano su un terrazzo che si estende lungo il perimetro dell'immobile e presentano illuminazione diretta con finestra o porta finestra su balcone. Le stanze sono adeguatamente dimensionate ed hanno un corretto rapporto aereo-illuminante. L'altezza interna netta, misurata all'intradosso del solaio, è pari a 2,90 m. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane alla romana. Le porte interne ed il portoncino di ingresso sono in legno. Gli impianti idrico ed elettrico sembrano a norma ed adeguatamente dimensionati. L'impianto termico, su dichiarazione dei proprietari, pare non essere funzionante a causa del deterioramento delle tubazioni: in sede di sopralluogo, in mancanza di più specifiche indagini e sondaggi, non si è potuto appurare il malfunzionamento; ad ogni modo il sistema di riscaldamento dell'abitazione è composto da una caldaia a gas, posizionata esternamente, ed un sistema di radiatori in alluminio distribuiti in tutti gli ambienti. A supporto del sistema si trovano due condizionatori caldo-freddo con sistema split, cui si aggiunge un caminetto a legna in cucina. Le pareti interne ed il soffitto, sono rifiniti con intonaco civile, tirato liscio e tinteggiato. La pavimentazione è costituita in parte da mattonelle di granito ed in parte in ceramica. I rivestimenti dei bagni, a tutta altezza, così come il para-schizzi della cucina, sono costituiti da piastrelle in ceramica. **La superficie utile lorda è pari a 194,30 mq**, oltre alla superficie dei terrazzi.

La Superficie commerciale, viene calcolata sommando la SUL a quota parte delle superfici esterne coperte (terrazzi 153,60 mq e balcone 12,20 mq) la cui superficie va conteggiata al

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

30% fino a 25 mq ed al 10% per la restante parte, giungendo ad un totale di 21,60 mq.

La superficie commerciale è pari a 215,90 mq.



– **vano sottotetto: Sub. 5_ Cat. C2_ piano secondo-sottotetto;**

Il sottotetto si compone di un grande vano centrale e di due vani più piccoli con superficie calpestabile totale pari a 115 mq. L'ambiente prende luce da due finestre e da 2 lucernari. L'altezza massima in corrispondenza dell'intradosso del colmo è pari a 2,30; l'altezza minima 1,40. I vani laterali, aventi altezza inferiore a 1,40 m, non sono da conteggiarsi nella superficie commerciale e sono ispezionabili esclusivamente per manutenzione attraverso degli sportelli. **Il sottotetto ha destinazione di soffitta-deposito e non ha destinazione residenziale**, non avendone neppure i requisiti in termini di altezza e superfici aereo-illuminanti minimi. **Al suo interno sono stati realizzati abusivamente gli attacchi idrici per una cucina, un w.c. ed un caminetto, che vanno rimossi per ripristinare la conformità edilizia dell'immobile.** Il vano è dotato di impianto elettrico ed idrico. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento è rivestito con mattonelle di tipo ceramico. Il vano si presenta in alcune zone degradato, con diverse macchie di umidità, dovute principalmente a fenomeni di infiltrazione d'acqua dalla copertura e dai lucernari. **La superficie commerciale viene calcolata al 25 % nel caso in cui il locale venga venduto unitamente all'abitazione**, in quanto la soffitta ne costituirebbe un accessorio non direttamente comunicante e con altezza media inferiore a 2,40 m: in tal caso **la superficie commerciale è pari a 28,80 mq. In caso di vendita separata la superficie commerciale è pari a quella calpestabile quantificata in 115 mq.**

– **negozio: Sub. 6_ Cat. C1_ piano sottostrada;**

Il locale, che si trova ad un livello interrato e cui si accede da una scalinata, si compone di **una superficie unica**, interrotta dalle presenza dei pilastri e da una partizione che suddivide un bancone dal retro negozio. Nell'angolo in fondo a sinistra si trova un piccolo vano realizzato con partizioni in cartongesso che ospita un w.c. ed un lavamani. Non ci sono aperture, finestre o porte, all'infuori dell'accesso principale frontale costituito da una vetrina con sopra luce ed un cancello in ferro. L'immobile è intonacato e tinteggiato, dotato di impianto elettrico (luci al neon e videosorveglianza), pavimentato con piastrelle in ceramica.



Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



L'altezza è di 3,00 m. **Il locale è destinato all'esposizione di prodotti casalinghi, piante e fiori.** Un angolo del locale, pur non presentando una divisione fisica, risulta appartenente ad un altro subalterno -il sub. 8- che viene, nella presente perizia, calcolato a parte. **La superficie commerciale del locale corrisponde alla sua superficie totale, ad esclusione dell'area "occupata" dal sub. 8, ed è pari a 273,80 mq.**

Esternamente al vano, alla destra dell'ingresso, in corrispondenza della scalinata esterna, posto tra i livelli seminterrato e terra, si segnala anche la presenza di un vano di circa 15 mq, adibito ad ufficio, abusivamente realizzato.

– **deposito: Sub. 8 _ Cat. C2_ piano sottostrada;**

Il subalterno 8 non è individuabile, attraverso delle partizioni, come un locale a sé stante, ma risulta di fatto fuso in un tutt'uno con il subalterno 6 del quale costituisce un angolo. Inoltre non ha accesso esclusivo, se non attraverso il locale nel quale è inglobato. La superficie di circa 29 mq è desumibile dalla posizione dei pilastri ed è da considerarsi quindi coerente con quella indicata negli estratti catastali.

– **magazzino: Sub. 9 _ Cat. C2_ piano terra.**

Questo locale al piano terra è un ampio vano open-space destinato l'attività di supermercato. La destinazione d'uso risulta incongruente rispetto alla sua destinazione sia catastale che urbanistica che lo individuano quale magazzino-deposito. Lo spazio interno è scandito dalla presenza dei pilastri ed è occupato, sul lato lungo contrapposto all'accesso dal vano scala e dai servizi igienici. Il fronte principale è quello prospiciente la strada a nord ed affaccia, con quattro vetrine, sulla corte interna. Ampie finestre si affacciano sul lato ovest. La parete sud è cieca, mentre su quella ad est ci sono dei passaggi che però si aprono su un locale annesso al corpo principale. Infatti emerge dal sopralluogo, così come riportato negli elaborati di rilievo allegati, la presenza di un ampliamento abusivamente realizzato che si configura come una grande "L" costruita, all'interno della corte, in aderenza alle pareti est e sud del locale. La parte realizzata in difformità ha una superficie di circa 180 mq. L'immobile è intonacato e tinteggiato, dotato di impianto elettrico (luci al neon e videosorveglianza), pavimentato con piastrelle in ceramica. L'altezza è di 3,00 m. La superficie commerciale dell'immobile, escludendo la parte abusiva, è

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

pari a 300 mq. La superficie comprensiva dell'ampliamento sarebbe di 480 mq.

Per ogni ulteriore dettaglio sugli aspetti planimetrici, spaziali, distributivi e dimensionali degli ambienti ispezionati, si rimanda agli **Allegati: Elaborati grafici - Rilievo dell'immobile – planimetrie dei locali (All. 6a, 6b, 6c, 6d) ed alla Documentazione fotografica (All. 5)**, oltre che alle planimetrie catastali (All. 2) ed alle planimetrie di progetto (All. 3), e ad un loro raffronto con lo stato dei luoghi.

Si descrive brevemente il contesto urbano:

Gli immobili sono ubicati nel comune di Rende, alla frazione di Saporito.

Il Comune di Rende è un importante centro del cosentino, di circa 35.000 abitanti, nelle immediate vicinanze dal confinante capoluogo Cosenza. Si distinguono chiaramente il borgo storico collinare antico, ricco di edifici, complessi ecclesiastici e monumenti significativi, dal centro abitato, più recente, sorto a valle, in un'area estesa che si fonde, ormai quasi senza soluzione di continuità, con la città di Cosenza. A cavallo di queste due aree, sulle colline, è ubicata l'UNICAL, Università della Calabria, il più grande campus universitario italiano e che costituisce la realtà economico-sociale più importante del territorio urbano. A valle si trovano le popolose frazioni di: Commenda, Roges, Saporito, completamente urbanizzate.

La zona in cui è ubicato l'immobile, la frazione Saporito, è la più marginale delle frazioni vallive: è una zona pianeggiante, originariamente rurale ed extraurbana, ma ormai completamente urbanizzata. Ben collegata alle principali arterie stradali, in particolare con la SS 107. Nella zona si trovano residenze e molte attività commerciali e terziarie, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria: viabilità, rete elettrica, fognaria, idrica ecc. e svariate opere di urbanizzazione secondaria: spazi di pubblica aggregazione, edifici scolastici, edifici per il culto, uffici postali, attività commerciali. Nella limitrofa frazione di Commenda e Roges, si trovano tutti gli altri servizi pubblici e scolastici di livello superiore.

La sintetica analisi del contesto urbano, nonché dei servizi offerti nella zona, è parte integrante del giudizio di stima dell'immobile. Quanto finora descritto costituisce l'insieme delle **caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche dei beni**, e saranno anch'esse **parametro di riferimento della stima.**



Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

Quesito n. 5 Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

Gli immobili risultano conformi alla descrizione del pignoramento per quanto riguarda i dati generali, l'ubicazione e le dimensioni globali, ma si rilevano le difformità catastali ed urbanistiche specificate nelle risposte ai seguenti quesiti.

Quesito n. 6 Eventuali difformità e necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale

Si individuano di seguito le osservazioni sulle singole unità immobiliari:

- vano scala - Sub. 1 bene comune non censibile: conforme.
- appartamento per abitazione - Sub. 4_Cat. A7_piano primo: conforme.
- vano sottotetto - Sub. 5_Cat. C2_piano secondo-sottotetto: conforme.
- Negozio - Sub. 6_Cat. C1_piano sottostrada: parzialmente conforme. Non è riportato il vano wc. L'immobile risulta di fatto accorpato al Sub. 8. Si rende necessario l'aggiornamento per diversa configurazione interna ed eventuale cambio di categoria catastale e fusione con sub. 8.
- corte - Sub. 7_bene comune non censibile: difforme. Si segnala la presenza del vano cieco adibito ad ufficio realizzato abusivamente. In caso di messa in ripristino, non si rendono necessari aggiornamenti catastali.
- Deposito - Sub. 8_Cat. C2_piano sotto-strada: parzialmente conforme. L'immobile risulta di fatto accorpato al Sub. 6. Si segnala l'impossibilità di costituire una unità a sé stante, non avendo, ad oggi, accesso esclusivo, salvo realizzazione di una modifica totale del piano interrato. Si rende quindi necessario la variazione di categoria e fusione con il sub. 6.
- magazzino: Sub. 9_Cat. C2_piano terra. Difforme. Si segnala la difformità nella destinazione d'uso e l'ampliamento abusivo. In caso di messa in ripristino nell'utilizzo e nella rimozione dell'ampliamento non si rendono necessari aggiornamenti catastali. In caso contrario l'immobile necessita di cambio di categoria catastale da C2 a C1 (commerciale).

Supponendo la messa in ripristino delle difformità edilizie riscontrate, si indicano le attività necessarie: l'adeguamento catastale relativo alla variazione e fusione dei sub. 6 ed 8, già uniti di fatto in un unico immobile; la variazione di categoria catastale del Sub. 9. Le spese tecniche vengono sommariamente quantificate in euro 1.500.

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

Quesito n. 7 Indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento di pianificazione urbanistica ad oggi in vigore nel Comune di Rende, è il Piano Regolatore Generale Comunale. L'immobile ricade in zona di completamento B2/2, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. Gli indici edificatori non sono direttamente rilevanti ai fini della presente valutazione. Ad ogni modo tutte le indicazioni in merito agli indici edificatori e di utilizzazione previsti dallo strumento urbanistico ed alle caratteristiche della zona di pertinenza sono state reperite: si rimanda all'allegata "Scheda di Inquadramento Urbanistico" (All. 3b).

Quesito n. 8 Verifica della conformità dell'immobile alle autorizzazioni edilizie esistenti e verifica esistenza dichiarazione di agibilità;

L'immobile pignorato è stato autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 77/85 per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto residenziale ed artigianale;
- Deposito Genio Civile per le opere strutturali del fabbricato;
- Parere dei Vigili del Fuoco per la realizzazione del fabbricato per residenza e artigianato.
- Concessione Edilizia n. 149/90 per la realizzazione opere di completamento e sistemazione esterna;
- Concessione Edilizia n. 252/90 per il cambio di destinazione d'uso dei locali destinati ad attività artigianali in magazzini e garage;
- Abitabilità per l'immobile nelle sue destinazioni: garage - locali di sgombero al piano seminterrato, magazzino al piano terra, abitazione al piano primo e soffitta-locali di sgombero al piano sottotetto ;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 135/97 per il cambio di destinazione d'uso dei locali destinati a deposito in locale commerciale;
- Agibilità per il locale commerciale al piano seminterrato a seguito del cambio d'uso;

Si individuano di seguito le osservazioni sulle singole unità immobiliari:



Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



- **appartamento per abitazione - Sub. 4_ Cat. A7_ piano primo: conforme.**
- **vano sottotetto - Sub. 5_ Cat. C2_ piano secondo-sottotetto:** nel locale, destinato a soffitta o locale di deposito e sgombero, sono stati individuati un w,c, una cucina ed un caminetto, non congrui con la destinazione d'uso. Il vano non è da considerarsi abitabile o sanabile per la mancanza di adeguati requisiti minimi di altezza ed areazione. **Occorre quindi rimuovere il w.c ed la cucina per ripristinarne la piena conformità.**
- **Negozi - Sub. 6_ Cat. C1_ piano interrato:** nel locale si osserva, rispetto alle planimetrie edilizie, la presenza di un piccolo vano w.c.; inoltre, nelle planimetrie risulta escluso un angolo, di circa 30 mq, corrispondente al vano catastale sub. 8. **Si rende necessaria una Scia in sanatoria per la regolarizzazione del locale.**
- **corte - Sub. 7_ bene comune non censibile:** Si segnala la presenza del vano cieco adibito ad ufficio, di circa 15 mq, realizzato abusivamente. E' necessaria la demolizione o chiusura del vano, non sanabile, sia per mancanza di volumetria utile rispetto al lotto, sia per mancanza di requisiti igienico sanitari minimi.
- **Deposito - Sub. 8_ Cat. C2_ piano sotto-strada:** non è possibile identificare fisicamente l'immobile che, nelle planimetrie depositate, occupa sia il piano terra che il livello interrato e che, allo stato attuale è inglobato nei rispettivi locali posti ai piani terra ed interrato. Si rende necessaria una Scia in sanatoria per la corretta rappresentazione dell'immobile.
- **Magazzino: Sub. 9_ Cat. C2_ piano terra.** Si segnala innanzitutto l'incongruenza della presenza di attività commerciale-supermercato, che risulta abusivamente esercitata in quanto, a fronte delle ricerche effettuate, non risulta legittimata da alcun titolo edilizio per cambio d'uso. Inoltre si segnala un notevole ampliamento, pari a circa 178 mq, abusivamente realizzato. Infine, ulteriore divergenza rispetto alle planimetrie depositate è l'esclusione del già citato angolo di circa 30 mq, che nel progetto depositato risulta essere vano separato ed indipendente, mentre, nello stato di fatto, risulta inglobato nel locale principale. Si rende necessaria la messa in ripristino tramite demolizione delle opere realizzate in ampliamento, oltre che l'adeguamento delle planimetrie.

Si stimano sommariamente euro 4.000 per la regolarizzazione dell'immobile, di cui circa

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

euro 2.000 quali spese vive per la rimozione, demolizione e sgombero dei manufatti abusivi ed altrettanti 2.000 euro quali spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione edilizia.

Quesito n. 9 e 10 Indicazione di eventuale divisione in lotti del bene pignorato; formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento pro quota;

Sulla scorta delle indicazioni del G.E., constatata la possibilità di una divisione, si ritiene opportuno vendere gli immobili pignorati in tre lotti, così individuati:

- **Lotto 1:** Appartamento residenziale, ubicato al piano primo, più soffitta non abitabile, in immobile posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al NCEU del Comune di Rende al Fg. 49, P.lla 1, Subalterni: 4 e 5.
- **Lotto 2:** Locale uso deposito, ubicato al piano terra di un immobile, posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al NCEU del Comune di Rende al Fg. 49, P.lla 1, Subalterno: 9
- **Lotto 3:** Locale commerciale, ubicato al piano interrato di un immobile, posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al NCEU del Comune di Rende al Fg. 49, P.lla 1, Subalterni 6 e 8.

Quesito n. 11 Accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;

Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 07/09/2021 gli immobili ad uso residenziale risultano essere occupati dal [REDACTED]

[REDACTED] Gli immobili posti al piano terra ed interrato sono occupati da attività commerciali.

Nelle fasi preliminari, come già indicato nel paragrafo B) la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza-Ufficio registro atti privati per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore e relativi agli immobili pignorati: alla luce delle indagini effettuate, alla data di presentazione dell'istanza, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione, in corso, registrato in data 21/06/2016 (con scadenza 19/06/2022)

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

n. 3118 serie RT avente per oggetto l'immobile censito al Fg. 49, P.IIa 1, Sub. 9, Cat. C2. Soggetto conduttore società Punto s.r.l.. Si rimanda all'allegato 4 -Attestato di ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria - Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 12 Eventuale acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 13 Vincoli sull'immobile

Sugli immobili pignorati non ricadono procedure di esproprio, non insistono vincoli, né diritti demaniali, servitù pubbliche o private, diritti condominiali od usi civici.

Quesito n. 13 bis Indicazione eventuali oneri condominiali

Le unità immobiliari non costituiscono condominio: non ci sono pertanto oneri da indicare.

Quesito n. 14 Determinazione del valore degli immobili con indicazione del criterio di stima;

Si indicano innanzitutto i criteri ed i metodi di stima. La necessità di adottare un determinato criterio di stima si ha in base allo scopo della stima, ovvero alla sua esigenza pratica, ed al suo aspetto economico corrispondente. Nel caso specifico, lo scopo corrisponde alla capacità del bene di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare, concretizzandosi nell'esigenza pratica di una compravendita, di un'asta pubblica, di una divisione ereditaria ecc. l'aspetto economico corrispondente è, in questo caso, la ricerca del **Valore di mercato**, quale diretta funzione delle variabili della domanda e dell'offerta ($V_m = f(D, O)$), così come indicato dalla letteratura in materia.

Per la stima dell'immobile pignorato è stato adottato il procedimento sintetico diretto attraverso il metodo della comparazione, secondo la teoria dell'ordinarietà ovvero il procedimento sintetico-comparativo, che consta nel formulare il giudizio di stima comparando il bene oggetto di stima ad altri beni ad esso analoghi e riportandone il valore ai dati storici noti reperibili sul mercato, utilizzando come altro parametro di riferimento, oltre al prezzo, il *metro quadro di superficie*, che è il metodo che viene usato

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

nelle libere contrattazioni di compravendita. Si sottolinea come il metodo abbia, come presupposto della sua validità, il Principio della permanenza delle condizioni al momento della stima, che permette di conferire validità temporale al giudizio di stima. E' dunque possibile individuare il valore del bene, operando una media aritmetica dei valori comparati oppure estrapolando un prezzo analogo, da una scala di prezzi noti, ricercando il bene che presenta il maggior numero di analogie con il bene da stimare.

Il procedimento si svolge secondo le seguenti fasi:

- Reperimento sul mercato di prezzi noti di beni analoghi;
- Allineamento dei dati per formulare una scala di prezzi noti;
- Individuazione del gradino corrispondente al bene da stimare.

Il prezzo così individuato, quale valore di euro/mq, andrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile, che verrà meglio definita più avanti.

Il giudizio è stato espresso in funzione delle condizioni intrinseche proprie dell'immobile (la superficie, la cubatura, la vetustà, le condizioni strutturali, la tipologia costruttiva, i materiali, le finiture) **e di tutte le caratteristiche posizionali intrinseche** (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) **ed estrinseche** (l'orientamento, il soleggiamento, gli affacci e la luminosità) così come individuate e descritte nella risposta al Quesito n. 4. A tutti questi parametri è stato assegnato un determinato coefficiente.

Al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi, sono stati reperiti i dati più recenti inerenti le quotazioni immobiliari forniti dell'Agenzia del territorio – OMI (Osservazioni Mercato Immobiliare) relative al secondo semestre 2020 (All.7), raffrontandone la veridicità con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari. E' stata individuata la fascia-zona di pertinenza: "Zona semi-centrale C3 Saporito", selezionando poi i valori

- **Per l'unità residenziale**, si è ritenuto opportuno selezionare un valore medio tra quello relativo alla categoria "ville e villini" (quale destinazione catastale e "civili abitazioni" (in quanto, pur avendo ampi terrazzi e la presenza della corte comune, data l'ipotesi di divisione in lotti, verrebbe a mancare la presenza di un giardino privato). Il valore medio ottenuto è pari a: 1.450 (eur/mq). Pertanto: **Il valore capitale unitario (valore di mercato) dell'unità residenziale (LOTTO 1) è pari a: 1.450 €/mq.**

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

- Per quanto riguarda i locali uso deposito, il valore medio è compreso nel range tra i valori $470 < V_m < 610$ (eur/mq). Tuttavia, data l'ubicazione al piano terra, le vetrine prospicienti la strada, gli accessi e la presenza della corte, prospettando la possibilità che l'immobile si presti anche ad uso espositivo e potenzialmente ad un cambio d'uso in locale commerciale (come lo è di fatto), si ritiene corretto attribuire il valore massimo all'interno dell'intervallo. Pertanto: **Il valore capitale unitario (valore di mercato) del locale di deposito (LOTTO 2) è pari a: 610 €/mq.**
- Per quanto riguarda il locale commerciale, il valore medio è compreso nel range tra i valori $1300 < V_m < 1850$ (eur/mq). Dobbiamo aggiungere a questo immobile il subalterno 8, che di fatto, fa parte dello stesso, con previsione di fusione immobiliare, pure avendo, al momento, diversa destinazione d'uso catastale. In Questo caso, invece, data l'ubicazione al piano interrato e la mancanza di vetrine espositive ed accessi secondari, si attribuisce il valore minimo all'interno dell'intervallo. Pertanto: **Il valore capitale unitario (valore di mercato) del locale commerciale (LOTTO 3) è pari a: 1300 €/mq.**

Indicheremo di seguito la procedura di calcolo valevole per ricavare il Valore capitale totale per ciascun immobile:

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale è stata poi ottenuto il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$$\text{Valore capitale totale} = \text{Valore capitale unitario} * \text{Superficie commerciale}$$

Stabilito il valore capitale unitario di mercato, andremo a calcolare la superficie commerciale:

La superficie commerciale (S_c) di un immobile è pari alla superficie lorda (S_l) dell'immobile più gli accessori e le pertinenze (corte e giardini, balconi e terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte: $S_c = S_l + xA + yB + zC...$

Dove:

- S_l : è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle occupate da pilastri e tramezzi, dai muri perimetrali e dalla metà dei muri di confine;
- x, y, z : sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori;
- $A, B, C ...$: sono le superfici degli accessori.

I parametri dei coefficienti e delle superfici sono stati ricavati secondo quanto indicato nel DPR 138/98 e secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” emesso dall'Agenzia del Territorio;

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, e fatte salve tutte le osservazioni riguardo allo stato, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si considera opportuno dare ai parametri suddetti valore neutro pari ad 1 (uno).

Si procederà quindi ad una correzione della stima, come espressamente richiesto nel quesito n.14, con l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oneri giuridici non eliminabili nel procedimento, nonché per le spese necessarie ad eventuale regolarizzazione, penendenze condominiali ed altre spese insolute.

LOTTO 1: Appartamento residenziale, ubicato al piano primo, più soffitta non abitabile, in immobile posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg. 49, P.III 1, Subalterni: 4 e 5.

La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è calcolata come di seguito:

$SC = SL + \text{Vani accessori (soffitta)} + \text{Aree esterne (terrazzi)} = 244,70 \text{ mq}$

Moltiplicando il valore capitale unitario dell'appartamento per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato. Si è ottenuto così:

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

1450 €/mq x 244,70 mq = euro 354.815,00

(trecentocinquantaquattromilaottocentoquindici euro)

quale valore stimato ovvero il più probabile valore di mercato dell'appartamento

Si opera quindi la succitata decurtazione:

Pertanto, si ha: **Valore capitale totale - 15% = (354.815 - 53.222) = 301.593,00 euro.**

In conclusione, approssimando le cifre: **Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: 301.593,00 € (trecentounmilacinquecentonovantatre euro)**

- **LOTTO 2: Locale uso deposito, ubicato al piano terra di un immobile, posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al NCEU del Comune di Rende al Fg. 49, Plla 1, Sub. 9**

Si calcola: **Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale**

$$\underline{610 \text{ €/mq} \times 300 \text{ mq} = \text{euro } 183.000,00 \text{ (centoottantatremila euro)}}$$

Si applica l'abbattimento forfettario del 15% .

Pertanto, si ha: **Valore capitale totale - 15% = (183.000 – 27.450) = 155.550,00 euro.**

- **In conclusione, approssimando le cifre: Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: 155.550,00 € (centocinquantacinquemilacinquecentocinquanta euro)**

- **LOTTO 3: Locale commerciale, ubicato al piano interrato di un immobile, posto all'incrocio tra via De Chirico e via Ligabue, Comune di Rende, fraz. Saporito (Cs) – catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Rende al Fg. 49, Plla 1, ai Subalterni 6 e 8.**

Si sommano, attuando un'approssimazione, le superfici del sub. 6 e del sub. 8.

Si calcola: **Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale**

$$\underline{1300 \text{ €/mq} \times 300 \text{ mq} = \text{euro } 390.000,00 \text{ (centoottantatremila euro)}}$$

Si applica l'abbattimento forfettario del 15% .

Pertanto, si ha: **Valore capitale totale - 15% = (390.000 – 58.500) = 331.500,00 euro.**

- **In conclusione, approssimando le cifre: Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: 331.500,00 € (trecentotrentunmilacinquecento euro)**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

TABELLE RIEPILOGATIVE DEL VALORE DEI LOTTI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1: Appartamento e soffitta – piani primo e sottotetto - Fg. 49, P. IIa 1, Sub. 4 e 5		
€ 1450,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	m ^q 244,70 SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 147.730,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
ASTE GIUDIZIARIE.it		-15% DECURTAZIONE
		€ 301.593,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

LOTTO 2: Locale uso deposito – piano terra - Fg. 49, P. IIa 1, Sub. 9		
€ 610,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	m ^q 300 SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 183.000,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15% DECURTAZIONE
		€ 155.550,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1: Locale commerciale – piano interrato - Fg. 49, P. IIa 1, Sub. 6 e 8		
€ 1300,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	m ^q 300 SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 390.000,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15% DECURTAZIONE
		€ 331.500,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

RIEPILOGO SPESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese adeguamento catastali: 1.500,00 euro

Spese adeguamento urbanistico: 4.000,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



Quesito n. 15 Foglio riassuntivo

Si rimanda all'Allegato 9 Foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

D) STIMA DEI CANONI DI LOCAZIONE PER I LOCALI COMMERCIALI E DI DEPOSITO OCCUPATI

Si ritiene utile, ai fini della procedura, ipotizzare dei canoni di locazione per l'occupazione dei locali commerciali e di deposito.

Si fa presente che **il contratto, regolarmente registrato, avente per oggetto il locale posto al piano terra, catastalmente individuato con il subalterno 9, ha scadenza il 19/16/2022 e prevede un canone annuo di euro 7.200.** Tale cifra viene reputata decisamente inferiore ai valori di mercato correnti per la locazione di immobili destinati ad attività commerciali, considerando l'attuale presenza del supermercato. D'altro canto, il canone si può stimare idoneo, o leggermente sottostimato, considerando invece la reale destinazione d'uso del locale, non commerciale, ma bensì deposito. Pertanto, relativamente al **magazzino sub. 9, piano terra, si propone un canone di 750 euro mensili**, stimato sulla scorta dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare ed ipotizzando un valore di reddito euro/mq per mese di 2,5 euro per una superficie di 300 mq.

Per quanto invece riguarda il **locale commerciale occupato da attività di esposizione di prodotti casalinghi e giardinaggio, catastalmente individuato con il subalterno 6**, sul quale non insiste alcun contratto di locazione, in considerazione della posizione al piano interrato ed in considerazione del fatto che viene utilizzato non per la vendita, ma come locale per esposizione e deposito, **si stima, per l'occupazione, un canone mensile pari a 500 euro.**

E) CONCLUSIONI

Le operazioni delle diverse fasi di svolgimento delle attività peritali si sono svolte regolarmente, ma si segnalano i seguenti fatti:

- **Per l'indagine urbanistica, l'accesso agli archivi e l'estrazione delle copie è stato necessario attendere gli appuntamenti fissati dai relativi uffici, che prevedevano ingressi**

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

scaglionati e prestabiliti a causa dei protocolli covid; si è dovuto inoltre insistentemente sollecitare tali appuntamenti, data la coincidenza con il periodo estivo e la riduzione del personale in ferie;

- Si è reso necessario recarsi più di una volta presso l'Ufficio Tecnico per reperire tutta la documentazione utile alle attività peritali;
- E' stato necessario ripetere due volte il sopralluogo, avendo dovuto effettuare un primo accesso sommario, nel corso del quale non era stato consentito l'accesso alle abitazioni, e poi ripetere un più approfondito accesso, con data successiva al 30 giugno 2021: il differimento del sopralluogo è stato dovuto al blocco della procedura (*decr. Milleproroghe – emergenza covid*), alle disposizioni del G.E. ed alla fissazione della successiva data di udienza, per poi concordare, con il custode e le parti, le modalità di prosecuzione delle attività peritali e la nuova data per l'accesso;
- La perizia ha comportato l'analisi di più immobili, l'accertamento di diverse incongruità e le tempistiche per la sua redazione sono state stringenti.

Gli allegati alla presente relazione costituiscono parte integrante della stessa. Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, questa perizia tecnica viene resa nella mia qualità di C.T.U. per quanto inerente alle mie competenze tecniche specifiche.

In fede,

Bisignano, li 21/09/2021

il CTU

arch. Federica Berlingieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

